



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GEe1-2 Gewerbegebiete mit Einschränkungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 - 3)

Maß der baulichen Nutzung

1,6 Geschossflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

L EK maximale Emissionskontingente L EK (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m² (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)

Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat -

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

90° A Richtungssektoren A bis C (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Stofffall-Verordnung) darstellen, unzulässig. Die vorgenannten Betriebe und Anlagen werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen, sofern gutachterlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass angemessene Abstände (Sicherheitsabstände) zu den relevanten Umweltschutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d und i BauGB sowie § 3 Abs. 5 BImSchG), auch unter Einbeziehung u. a. von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Notfallkonzepten, zwingend eingehalten werden können.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist im GEe der Verkauf folgender nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim - Aktualisierung 2017 nicht zulässig:
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- /Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren); kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel; Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter); Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf; medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel; Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel); Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte; Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Zeitschriften und Zeitungen; Bücher; Antiquariate; Damen- / Herren- / Kinderbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren); Pelz- und Kürschnerwaren; Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Schals, Tücher; Schuhe (ohne Sportschuhe); Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen); Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen, Floristik; zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung); keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik); Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke; Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren; Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen); Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und -schuhe; Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe); Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe); Künstler- und Bastelbedarf; Musikinstrumente und Musikalien; Pokale, Vereinsbedarf; Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungstütsen, Spiegel); Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer; Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse; Antiquitäten und antike Teppiche; Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations-/Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle); Bettwaren (ohne Bettwäsche); Vorhänge und Gardinen; elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte); elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte); elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte); Lampen, Leuchten, Leuchtmittel; Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software; Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör; Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen); bespielte Ton- und Bildträger; Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik); Uhren und Schmuck; Sammlerbriefmarken, -münzen.
Hiervon ausgenommen sind Einzelhandels-Verkaufsstellen bis 100 m² Verkaufsraumfläche, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet stehen, der Hauptnutzung untergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden sind („Annex-Handel“).
- Im GEe sind, auch ausnahmsweise, unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO):
1. Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
2. Vergnügungsstätten, Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen).

4. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:
GEe1: tagsüber 61,0 dB(A), nachts 48,0 dB(A).
GEe2: tagsüber 62,0 dB(A), nachts 49,0 dB(A).

Die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 können entsprechend des im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt erhöht werden (siehe hierzu auch Kap. 5 des Schalltechnischen Berichts, Zech Ing.-Gesellschaft, 27.01.2022).

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EK _{zus. T} [dB(A)]	EK _{zus. N} [dB(A)]
A	300	67	0	3
B	65	155	5	3
C	155	300	2	0

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: **X: 32354092 / Y: 5823384**
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent L_{EK,j} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK,j} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm - zulässig ist.

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 1,0 m nicht überschreiten.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 10,00 m über der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 2 BauGB um 3 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, A 102, Merkblatt M 153) sowie das Untergrund- und Versickerungsgutachten (Roxelier Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, 20.01.2022) zu beachten.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Rengebach“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung des Rengebaches mit den randlich angrenzenden Krautsäumen und Gehölzbeständen als naturnahen Elementen des Biotopverbunds. Sie sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sowie fachgerechte Schnittmaßnahmen und ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke bleiben zulässig. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßen-seitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere schwächere, niedrig angebrachte als wenige starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) vorgenommen werden. Sind Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.5 des Umweltberichts zu verwenden.

Wilsum, den

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).

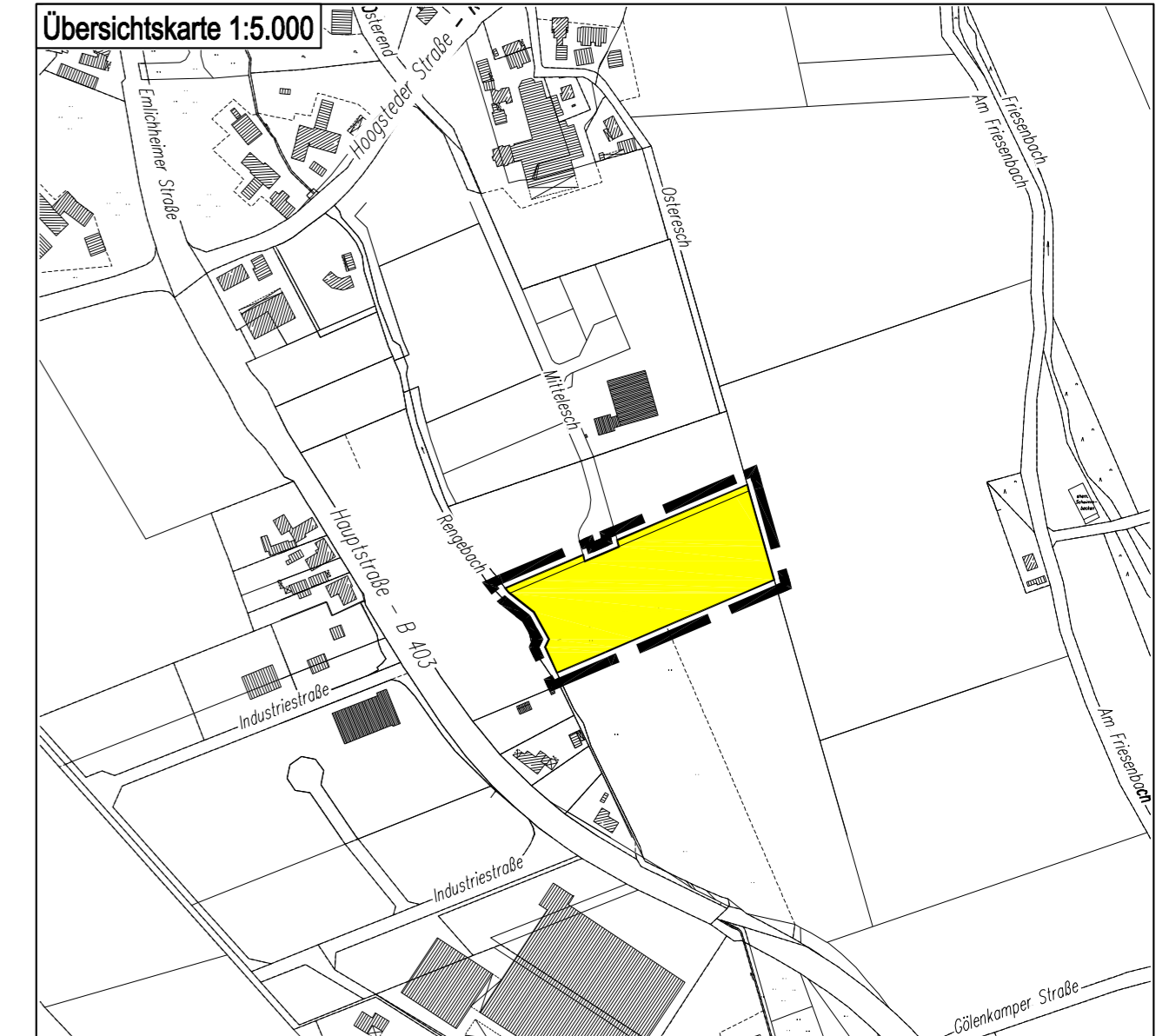
Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorrangige Denkmalschutzbelange:** Da sich das Plangebiet in einem archäologisch sensiblen Gebiet befindet, wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde eine archäologische Prospektion beauftragt. Die Prospektion wurde im November 2022 durchgeführt. Dabei wurden 13 Suchgräben angelegt und mind. 120 Fundstellen dokumentiert, die als archäologisch relevant eingestuft wurden und durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Angesichts der Zahl und Verteilung der Befunde muss nach Ansicht der Denkmalbehörde fast das gesamte Plangebiet ausgegraben werden. Diese archäologischen Grabungen müssen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten erfolgen. **Bearbeiten im Plangebiet sind daher erst zulässig, wenn die archäologischen Grabungen abgeschlossen sind und von Seiten der Denkmalbehörde eine Freigabe erteilt wird (§ 13 NDSchG).** Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Grafschaft Bentheim oder das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 205766 33) gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Artenschutzbelange:** Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.



AUSLEGUNGSFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „GEWERBEGEBIET AN DER HOOGSTEDER STRASSE / K 14 - ERWEITERUNG, TEIL II“ GEMEINDE WILSUM

SAMTGEEMEINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Wilsum, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Wilsum, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wilsum, den Wilsum, den

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 eMail: pbs@web.de

Osnabrück, den 20.12.2022, 01.02.2023